

Raadsavond	2-3-2026
Zaaknummer	790918
Portefeuillehouder	Yvonne Peters-Adrian
Vorbereid door	Ruimte & Sociaal
Onderwerp	TAM-omgevingsplan 'Oude Kerkweg 1, Hoogmade'

Beslispunten

1. De Nota van beantwoording zienswijzen vast te stellen.
2. Het TAM-omgevingsplan 'Oude Kerkweg 1, Hoogmade' (NL.IMRO.1884.TAMOUDEKERKWEG1-VAS1) vast te stellen.
3. Geen exploitatieplan voor dit plangebied vast te stellen.

Wat willen we bereiken

Het vaststellen van een publiekrechtelijk kader om de realisatie van drie woningen mogelijk te kunnen maken. Het behoud en doorontwikkelen van de ruimtelijke kwaliteit staat hierbij voorop.

Samenvatting

De initiatiefnemers zijn voornemens om het perceel aan de Oude Kerkweg 1 in Hoogmade te herontwikkelen. Hierbij wordt het agrarisch bedrijf beëindigd en alle voormalige bedrijfsbebouwing, inclusief de bedrijfswoning, gesloopt. Daarvoor in de plaats worden drie woningen gerealiseerd, twee aan de noordzijde van de Oude Kerkweg en één aan de zuidzijde. Hiervoor is een wijziging van het omgevingsplan nodig. Het onderhavige TAM-omgevingsplan voorziet in die wijziging.

Inleiding

De wens van de initiatiefnemers is om het agrarische bedrijfsperceel Oude Kerkweg 1 in Hoogmade te herontwikkelen. Alle bedrijfsopstallen, inclusief de bedrijfswoning, zullen worden gesloopt en daarvoor in de plaats worden er drie woningen gerealiseerd van elk maximaal 750 m³. Hiervoor is een wijziging van het omgevingsplan nodig, want op dit moment is deze locatie bestemd voor een agrarisch bedrijf. Dit TAM-omgevingsplan voorziet in de noodzakelijke bestemmingswijziging van Agrarisch naar Wonen en verruiming van de bouwmogelijkheden.

Het plan heeft reeds als ontwerp ter inzage gelegen. Er is in die termijn van zes weken één zienswijze ontvangen. De zienswijze is samengevat en beantwoord in de Nota van beantwoording zienswijzen. De zienswijze heeft tot een kleine wijziging in de toelichting van het TAM-omgevingsplan geleid. In paragraaf 3.2 van de toelichting is een gewijzigde situatieschets ingevoegd. Het plan wordt samen met de Nota van beantwoording zienswijzen voorgelegd aan uw raad ter vaststelling.

Argumenten

Principeverzoek

Op 22 augustus 2023 heeft het college ingestemd met het principeverzoek voor het realiseren van compensatiewoningen op de percelen behorende bij Oude Kerkweg 1 in Hoogmade. Bij dit besluit heeft het college enkele voorwaarden gesteld:

- De bestemming 'Agrarisch met waarden – Natuur- en landschapswaarden' dient gewijzigd te worden naar 'Wonen';
- De ontwikkeling dient te passen binnen de molenbiotoop die is opgenomen in de provinciale omgevingsverordening;
- Er dient een afdracht gedaan te worden in het sociale vereveningsfonds om te voldoen aan de eis van 30% sociale woningbouw;
- Er dient aangetoond te worden dat het initiatief milieuhygiënisch inpasbaar is;
- Er is akkoord nodig van Hoogheemraadschap om te kunnen bouwen in de waterkering;
- Het aantal en type woningen dient passend te zijn binnen de Regionale Woonagenda van Holland Rijnland.

Met onderhavig TAM-omgevingsplan wordt aan deze voorwaarden voldaan.

Ruimtelijke inpasbaarheid en wenselijkheid

De bestaande agrarische opstallen zijn verouderd en in sommige gevallen zelfs vervallen. Herontwikkeling van dit perceel ligt dan ook voor de hand en er zal sprake zijn van een ruimtelijke kwaliteitsimpuls. Er wordt circa 900 m² aan agrarische opstallen gesloopt en circa 700 m² verhard oppervlak verwijderd. De drie nieuwe woningen krijgen een bescheiden goot- en bouwhoogte van respectievelijk 4 en 8 meter, waardoor deze qua aard en schaal goed passen bij de bestaande omgeving en binnen de molenbiotoop. Twee woningen zijn aan de noordzijde van de Oude Kerkweg op de oude plek van de boerderij voorzien en de derde woning aan de zuidzijde, binnen het bestaand stads- en dorpsgebied (BSD).

TAM (Tijdelijke alternatieve maatregel)

Na de inwerkingtreding van de Omgevingswet moeten gemeenten wijzigingen van het omgevingsplan bekendmaken en publiceren via de Landelijke voorziening bekendmaken en beschikbaar stellen (LVBB). Gemeenten stellen het besluit tot wijziging van het omgevingsplan op

volgens de nieuwe Standaard officiële publicaties (STOP) met bijhorende Toepassingsprofielen en omgevingsdocumenten (TPOD). Deze tijdelijke alternatieve maatregel (TAM) vormt een alternatieve mogelijkheid voor gemeenten om het omgevingsplan te wijzigen, wanneer zij dit nog niet via de nieuwe standaarden kunnen doen. Met deze TAM kunnen gemeenten namelijk nog via de 'oude' IMRO-standaard en ruimtelijkeplannen.nl het omgevingsplan wijzigen. Dit wordt ook wel TAM-IMRO genoemd. Deze TAM is tot 1 januari 2026 te gebruiken, wat betekent dat het ontwerp uiterlijk 31 december 2025 ter inzage gelegd moest zijn. In afwachting van het kunnen publiceren via de nieuwe standaard is dus voor enkele locaties/ontwikkelingen gekozen een dergelijk TAM-omgevingsplan op te stellen, waaronder deze locatie.

Kanttekeningen

Woningtype; er worden met dit plan geen woningen gerealiseerd van het type waar op dit moment het meeste behoefte aan is. Echter, in het raadsakkoord wordt beoogd woningbouw in de verhouding 30-40-30 te realiseren, waarbij de laatste 30% 'vrije sector' is. Dus ook enkele duurdere woningen voorzien in een bepaalde behoefte en zorgen bovendien voor doorstroming op de woningmarkt. Daarnaast vindt hier zowel een ruimtelijke als planologische kwaliteitsverbetering plaats, dus valt de ontwikkeling ook wat dat betreft te rechtvaardigen.

Risico's

Aan dit voorstel zijn geen risico's verbonden.

Duurzaamheid

Dit initiatief levert geen actieve bijdrage aan de duurzaamheidsdoelstellingen van de gemeente. Wel is het wenselijk een toekomstbestendige bestemming toe te kennen aan deze percelen.

Participatie en inspraak

Na de boodschap van de positieve grondhouding van het college op het principeverzoek hebben de initiatiefnemers een brief verzonden aan de omwonenden om hen te informeren over de plannen. Het participatieverslag is als bijlage bij de toelichting van het TAM-omgevingsplan gevoegd. Het TAM-omgevingsplan heeft van 11 december 2025 t/m 21 januari 2026 als ontwerp ter inzage gelegen. In deze periode is in totaal één zienswijze ontvangen. Na vaststelling wordt het plan gepubliceerd en opnieuw voor zes weken ter inzage gelegd voor beroep.

Financiële consequenties

De financiële gevolgen worden gedekt door middel van de anterieure overeenkomst. Er worden daarnaast leges geheven volgens de legesverordening.

Regio

De woningen zijn passend binnen de regionale afstemming woningbouw.

Evaluatie

Niet van toepassing.

Roelofarendsveen, 10-2-2026

Burgemeester en wethouders van Kaag en Braassem,
de gemeentesecretaris, de burgemeester,
J.J. Démoed A. Heijstee-Bolt

Bijlagen behorend bij het voorstel

- Nota van beantwoording zienswijzen
- TAM-omgevingsplan: toelichting, regels, verbeelding en bijlagen